Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984



Stor villa med attraktiv beliggenhed.

Lundevej 34
4800 Nykøbing F

Pris	1.995.000 kr.
Udbetaling	100.000 kr.
Brutto	11.237 kr.
Netto	8.958 kr.
Ejerudgift (md)	2.213 kr.
Boligareal	165 m^2
Kælderareal	57 m^2
Carport	23 m^2
Udhus	11 m^2
Grundareal	920 m^2
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1956/1973
Sagsnummer	25227
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Lundevej 34, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25227
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 25.11.2026



Velkommen til Lundevej 34, Sundby.

Denne villa har en god mulighed for at du kan sætte dit eget præg, men har igennem en årrække fået skiftet størstedelen af vinduer og døre, fået lavet omfangsdræn til 2 sider, pumpebrønd, ny terrasse og ny indkørsel. Har du elbil, så er der også forberedt til at du kan sætte en ladestander op.

Ejendommen er attraktivt beliggende i Sundby, 2. række til Guldborgsund og tæt på Hamborgskoven. Nyd den smukke udsigt over vandet når du cykler eller nyder en god gåtur. Skulle du få lyst til en dukkert, så er der badebro for enden af vejen. Det er nemt at komme til skole og daginstitutioner, og der er et stort udvalg af indkøbsmuligheder lige i nærheden.

Villaen har en stor, men nem have, bestående af baghaven, flere gode terrasser, med mulighed for at nyde både sol, skygge og læ. I haven er der enkelte træer og blandt andet et med spisekastanier.

Villaen er indrettet med: Stor entré med god plads til skabe og eventuelt en kontorplads. Badeværelse med gulvvarme, toilet, vask og bruser. Køkken med udgang til indkørslen. Opholdsstue med pilleovn (kan evt. indrettes til et ekstra værelse). Stor spise- og opholdsstue. Isoleret udestue med udgang til en af terrasserne.

1.sal: Møblerbar repos. Kontor/disponibelt rum. Stort børne-/ gæsteværelse. Badeværelse med skabe, toilet, vask og bruseniche. Stort soveværelse med indbyggede skabe og udgang til stort altan.

Kælderen rummer vaskerum og disponible rum til opbevaring eller andet.

Skur/udhus.

Ring og hør nærmere om denne villa.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bastian Øster Nielsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Lundevej 34, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25227
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 25.11.2026



Luftfoto



Set fra vejen



Området



Stue



Stue



Spisestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Lundevej 34, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25227
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 25.11.2026



Spisestue



Stue



Stue



Udestue



Udestue



Entré

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Lundevej 34, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25227
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 25.11.2026



Badeværelse



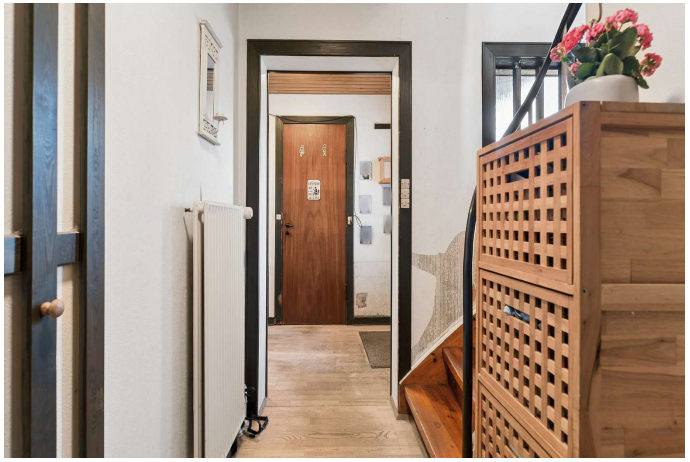
Køkken



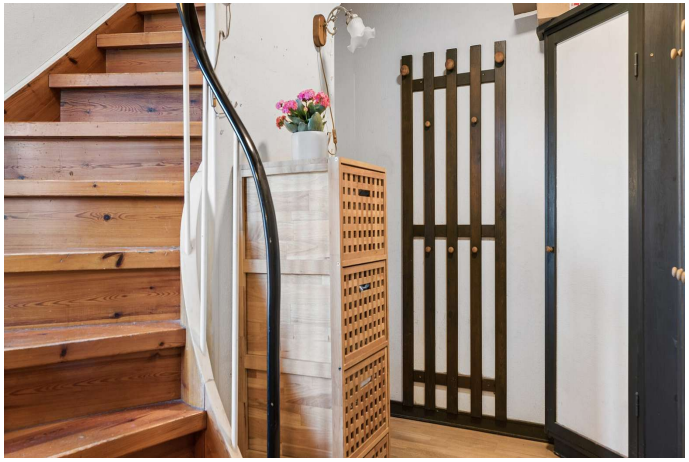
Køkken



Køkken



Gang



Trappe

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Lundevej 34, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25227
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 25.11.2026



Repos



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Disponibelt rum



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Lundevej 34, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25227
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 25.11.2026



Altan



Terrasse



Terrasse



Udendørs



Området



Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Lundevej 34, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25227
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

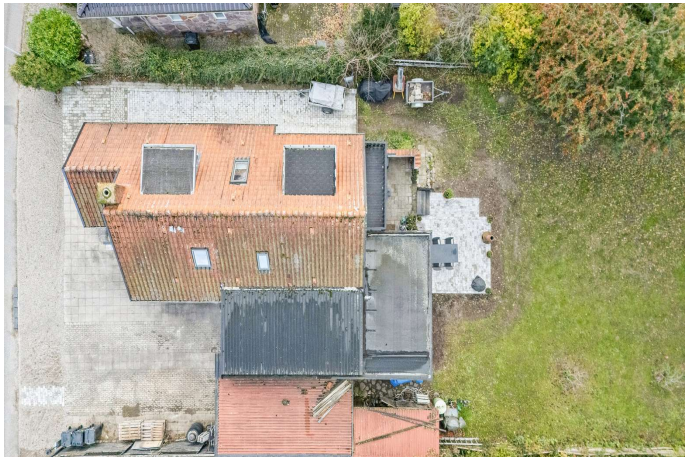
Dato: 25.11.2026



Luftfoto



Området



Luftfoto



Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

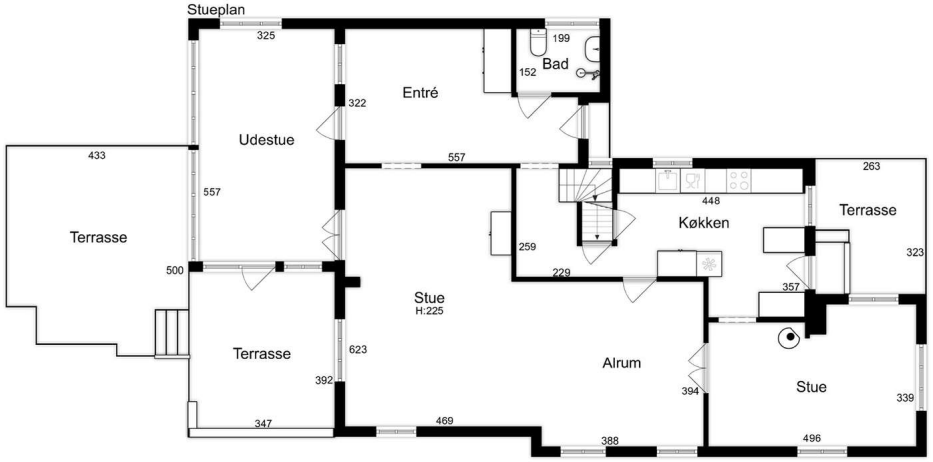
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

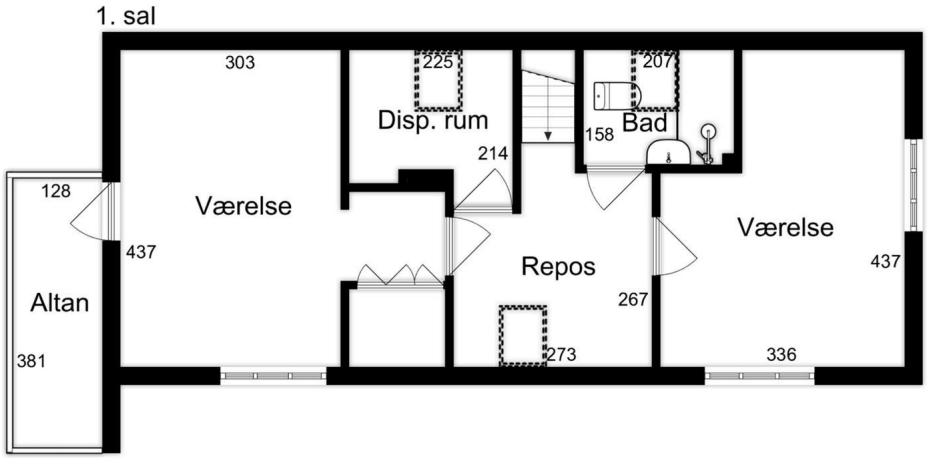
Adresse: Lundevej 34, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25227
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 25.11.2026



Stueplan



1. sal

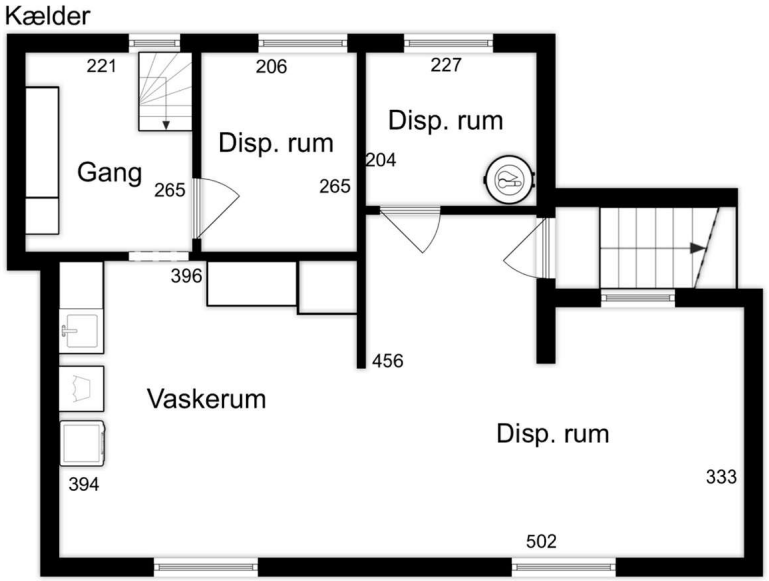
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN OLE HANSEN SIDEN 1984

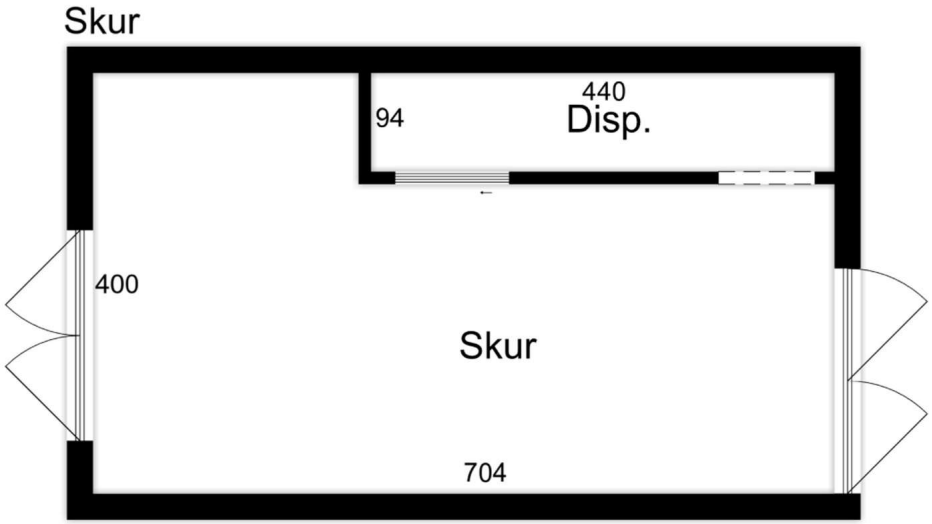
Adresse: Lundevej 34, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25227
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 25.11.2026



Kælder



Skur

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

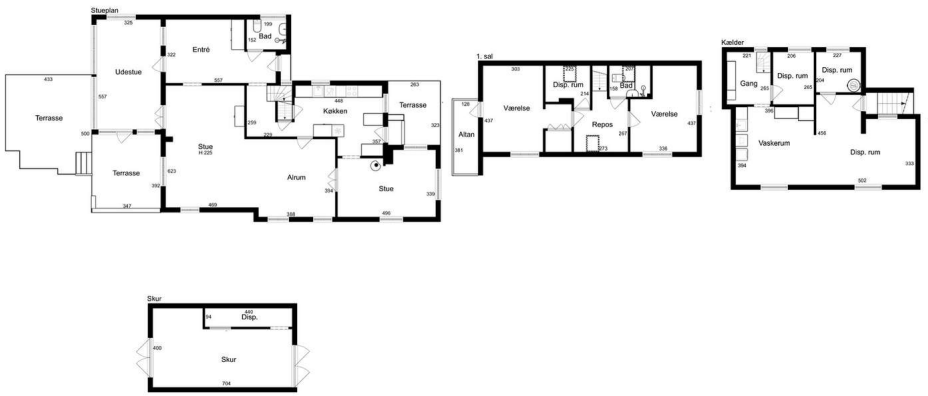
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

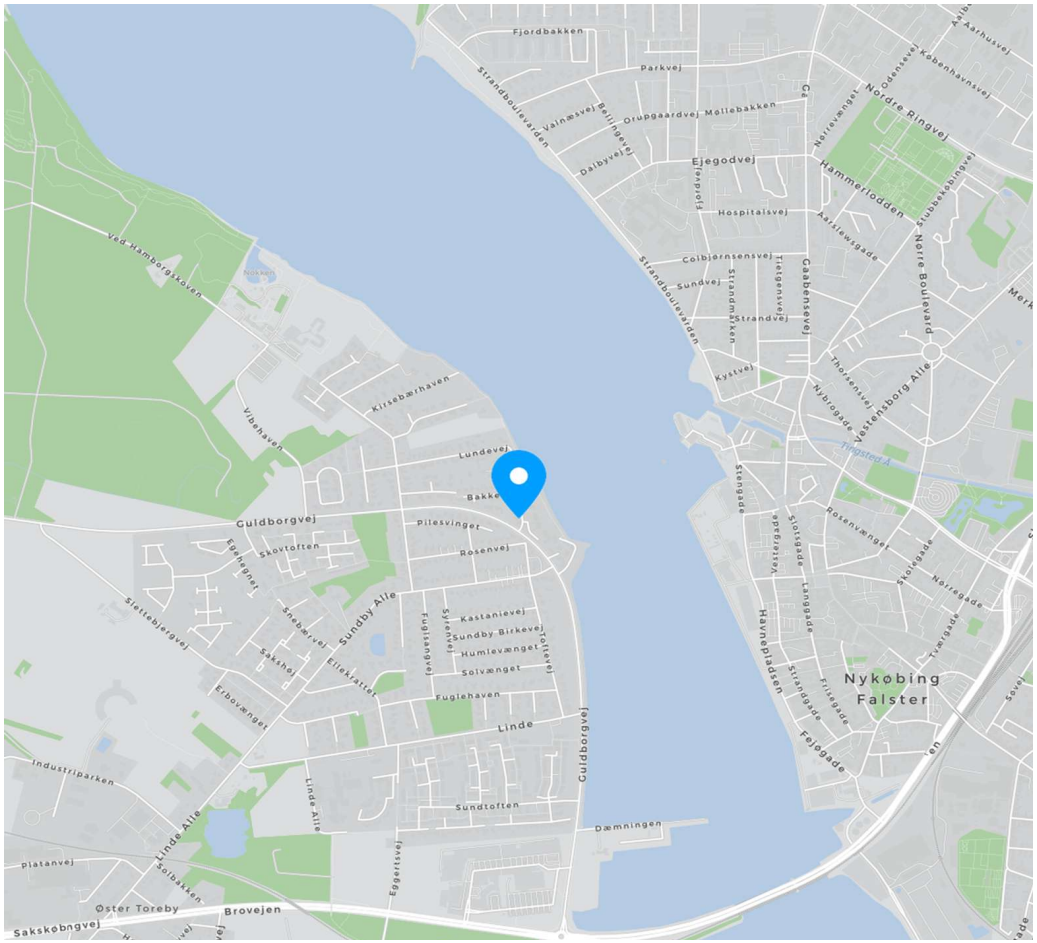
Adresse: Lundevej 34, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25227
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 25.11.2026



Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN OLE HANSEN SIDEN 1984

Adresse: Lundevej 34, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25227
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 25.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Villa, 1 fam.
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	1cf Sundby By, Toreby
BFE-nr.:	3088413
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1956/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.848.000
Grundværdi:	600.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.478.400
Grundlag for grundskyld:	480.000

Arealer**

Grundareal:	920 m²
Boligareal i alt:	165 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	57 m²
Indbygget udestue el. lign.:	22 m²
Carport:	23 m²
Udhus:	11 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 09.05.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 22.05.1933 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv
- Nr. 3: 16.07.1969 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3 og 4 Sundby
- Nr. 4: 22.11.1972 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 07.12.1976 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 6: 14.07.1980 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 7: 05.09.1980 - Lokalplan nr. L5
- Nr. 8: 09.01.1995 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Retsanm
- Nr. 9: 20.02.2019 - Kreditorbeskyttelse

Planer
Kommuneplan SUND B3 - Boligområde Nord for Kystvejen/Guldborgvej Sundby
Lokalplan NYK L5 - Sundby Nord
Lokalplan NYK L5T3 - Sundby Nord, fjernvarme

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Komfur (Electrolux, 2026, Induktion), Emhætte (Wasco), Køle/fryseskab (Senz), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN OLE HANSEN SIDEN 1984

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.288 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:
Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN OLE HANSEN SIDEN 1984

Adresse: Lundevej 34, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25227
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 25.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.540
Grundskyld	kr.	7.632
Renovation	kr.	3.758
Rottebekæmpelse	kr.	208
Husforsikring	kr.	6.420
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.558

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	2.018.267

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:
Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:
Udbetaling: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.237 md. / 134.847 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.958 md. / 107.499 år v/26,96 %
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen
Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.
Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.04.2026 - 30.09.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN OLE HANSEN SIDEN 1984

Adresse: Lundevej 34, Sundby, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.995.000	Sagsnr.: 25227 Ejerudgift/md.: kr. 2.213	Dato: 25.11.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 11: hovedstol kr. 1.151.000 Nr. 12: hovedstol kr. 500.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Guldborgsund
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej



Virksomheden "Ejendomsmægler John Ole Hansen" har mere end 50 års ejendomsmæglererfaring på Lolland-Falster. John Ole overdrog i 2023 firmaet til Lasse Øster Dalsgaard, som driver det videre i den samme ånd, der har været det naturlige valg for kunder gennem flere generationer. Lasse er - ligesom John Ole - født og opvokset på Sydhavsøerne, og han driver i dag en selvstændig ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store ejendomsmæglerkæder, der er ejede af pengeinstitutterne.

- Jeg sætter stor pris på at være din lokale ejendomsmægler, fri og uafhængig. Det mener jeg, giver det bedste resultat for dig som kunde. På gensyn i butikken. Venlig hilsen Lasse Øster Dalsgaard.

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199
post@john-ole.dk
www.john-ole.dk



Bastian Øster Nielsen
Ejendomsmægler, MDE

30898904
bn@john-ole.dk